



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare
**MERAVIGLIOSA CASA UNIFAMILIARE
CON AMPIO GIARDINO E PISCINA**



BALERNA

Via al Dosso 24



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Location



No. Mappale: 1208. 1227 RDF Balerna

Via al Dosso 24 | Balerna

Balerna è un piacevole comune collinare del Mendrisiotto, molto soleggiato, ideale sia per un insediamento residenziale che commerciale: oltre ai quartieri abitativi, immersi nel verde tra i suggestivi vigneti tipici della zona, sul territorio sono presenti anche molteplici aziende e industrie ticinesi di rilievo che rendono la cittadina un'interessante polo commerciale. Per gli amanti delle passeggiate nella natura, si segnala il bellissimo percorso delle gole della Breggia, in zona Ghitello e il Parco della valle della Motta. La zona è ben collegata anche da diverse piste ciclabili.

Oltre all'offerta completa di servizi e infrastrutture, Balerna garantisce un eccellente collegamento viario grazie alla strada cantonale (che attraversa il paese) e all'immediato accesso autostradale. Dalla stazione ferroviaria, servita principalmente da treni regionali con notevole frequenza, si raggiunge comodamente Lugano (in 20 minuti) e il confine italiano (in 5 minuti).



Moltiplicatore comunale: 75 %



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Caratteristiche



A Balerna, in una rinomata zona residenziale con splendida vista aperta sulle colline e sui vigneti, proponiamo in vendita una bellissima villa unifamiliare impreziosita da un ampio giardino finemente curato e con importanti indici edificatori, diverse terrazze, una piacevole piscina esterna ed uno spazio adibito ad orto.

Questo immobile di pregio si colloca nella tranquilla via al Dosso 24, in posizione soleggiata e panoramica che offre una vista a 360° sulle montagne del Mendrisiotto, sulla suggestiva tenuta di Mezzana e sul colle di S. Antonio. La sua collocazione strategica permette, inoltre, di raggiungere comodamente i principali servizi del paese, tra cui bar e ristoranti, le scuole dell'infanzia, elementari (servite da scuola bus) e medie, la stazione ferroviaria di Balerna (raggiungibile a piedi in pochi minuti) e lo svincolo autostradale in direzione nord (Lugano, Varese) e sud (Milano).

Edificata nel 1957 secondo elevati standard qualitativi e di comfort, questa casa ha sempre beneficiato di una manutenzione accurata e costante. Grazie a questa cura continua, unita ad un completo intervento di rinnovamento realizzato nel 1994 (si segnala inoltre la sostituzione della caldaia nel 2019), l'immobile appare in ottimo stato di conservazione. Tra le sue caratteristiche più apprezzabili si evidenziano: ambienti accoglienti elegantemente rifiniti ed un'ottimale organizzazione degli spazi che garantisce comfort e funzionalità; la presenza di numerosi locali accessori al pianterreno; un'ampia disponibilità di posti auto. Infine, tutta la proprietà è recintata e schermata da siepe e l'accesso stradale da via al dosso avviene tramite un grande cancello automatico. L'immobile dispone di un impianto d'allarme e del collegamento alla rete in fibra ottica.

CHF 1'360'000.-

Tipologia
Casa unifamiliare

Zona
Residenziale

Mq SUL
247

Mq terreno
1270

Cubatura
955

Anno costruzione
1957

Anno ristrutturazione
1994

Locali
5.5

Parcheggi
5

- ✓ Posizione: PT, 1. Piano
- ✓ Cucina chiusa accessoriata
- ✓ Terrazza
- ✓ Vista
- ✓ Cantina
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino
- ✓ Piscina
- ✓ Distribuzione radiatori
- ✓ Riscaldamento gas



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Descrizione



Gli spazi, suddivisi su 2 livelli, sono così composti:

Pianterreno: Ampio piazzale in porfido con 4 posti auto esterni e accesso diretto all'abitazione. Il livello ospita un ampio garage riscaldato (attualmente adibito ad atelier), un locale tecnico, una cantina, un ampio e luminoso locale lavanderia riscaldato con uscita sul giardino, una camera da letto per gli ospiti ed un bagno con doccia.

Primo piano (livello giardino): Il 1. piano ospita la parte abitabile della casa ed è composto da un ampio e luminoso soggiorno, impreziosito da un importante camino e da grandi vetrate che si affacciano sul meraviglioso giardino, con accesso diretto alla terrazza dotata di barbeque in sasso. La luminosa cucina è separata e funzionale. La zona notte comprende una camera matrimoniale e 2 spaziose camere da letto dotate di balconcini, un bagno con vasca e un ulteriore bagno con doccia, entrambi dotati di finestra.

All'esterno la proprietà offre un ampio giardino privato, curato nei dettagli con siepi e aiuole fiorite, una piacevole terrazza accessibile direttamente dalla zona giorno e dotata di barbecue in pietra, una confortevole piscina, un ampio orto e ben quattro posti auto collocati nel piazzale principale.

Grazie agli indici residui attuali del terreno (R3 con I.S. 0.4) vi è la possibilità di ampliare l'edificio esistente, come di edificare una seconda abitazione sulla particella adibita a giardino, sino a ben 260 mq SUL, permettendo così ampie possibilità di personalizzazione ed investimento. La parcella è collegata da una strada privata-coattiva dotata di sottostrutture (canalizzazione, acqua, rete elettrica, gas, ecc.) ed asfaltata. Proprietà particolarmente confortevole, perfetta per famiglie in cerca di un habitat tranquillo a breve distanza da servizi cittadini.



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Contatti

SEGUICI SU



Valentino Alain Rulli
Responsabile compravendita

rulli.valentino@lepartners.com
tel. diretto +41 91 910 40 90

Sede Lugano

Via S. Balestra 18 T +41 91 910 40 30
casella postale 1572 F +41 91 923 36 06
CH - 6901 Lugano

Succursali

6828 Balerna - Via Passeggiata 1 T +41 91 910 40 85
6512 Giubiasco - Viale C. Olgiati 5d T +41 91 910 40 91

immo@lepartners.com
lambertini-partners.com
CHE-105.272.061 IVA

